

請求權基礎，依【109台上大2169裁定】未受通知之共有人於移轉登記後，已無從再行使共有人優先購買權，意無與出售、處分者間未成立買賣契約，該未受通知者即不得依給付不能之法律關係請求出賣之共有人賠償損害（編者按：雙方未簽訂買賣契約，哪有債務不履行中給付不能之損害賠償。），自得依侵權行為之法則請求出賣之共有人負損害賠償責任。

非如承租土地建築房屋之人，對於出租人出賣其土地時之優先購買權（ex.土地法§104、民法§426-2），具有相對的物權效力（此處優先購買權屬於形成權，一經行使即與出賣人間成立相同之買賣契約）。

ex

Q：甲乙丙三人共有30坪土地，應有部分各1/3，甲擅自將其中10坪出售給丁，未得乙丙同意。請問丁可對甲主張何種權利？

Ans：丁可向甲主張債務不履行之損害賠償（§226+§256）或得請求使丁取得按該一部（10坪）計算應有部分（10坪／30坪），與他共有人繼續維持共有關係。

ex

Q：甲、乙、丙三人共有A地，應有部分各1/3，甲、乙二人未經丙之同意，依土地法§34-1 I 規定出售A地給丁，丙是否仍得主張土地法§34-1IV之優先購買權？

Ans：【78.12<sup>th</sup>決】可以，因為共有人甲、乙二人依照土地法§34-1 I 以多數決出賣共有地之全部，就各該共有人而言，仍為出賣其應有部分……並非因此剝奪他共有人丙之優先購買之權利。

甲、乙以多數決出賣A地，就丙之應有部分而言，僅有權代為處分而已。

ex

Q：甲、乙、丙三人共有A地，各1/3，甲、乙二人未經丙之同意，依土地法§34-1 I 規定出售A地給甲是否可行？

Ans：不行，因為對於甲自己應有部分，並沒有處分移轉，所以不納入計算。本件只有乙一人、應有部分1/3，不符合多數決的法律規定。

【105台上1700決】部分共有人依土地法§34-1 I 處分共有土地之全部，對於未同意處分共有人之應有部分，係依法律規定而有權處分，惟仍應兼顧其權益，並符公平原則。此項處分之承受人雖不以共有人以外之人為限，惟倘同意處分之共有人兼為承受人，其應有部分實際上並未處分，如就未同意處分共有人之應有部分強制予以處分，即有利害衝突顯失公平情形，是共有人為承受人時，其人數及應有部分應不得計入同意處分之共有人數及應有部分，始為公允。

ex

Q：出租之共有基地共有人之一出售其應有部分時，基地承租人有無依同樣條件優現購買之權？若僅承租基地之一部，基地承租人承購範圍為何？

Ans：A1：【68.5<sup>th</sup>民事庭庭推總會決議(三)】

土地法第104條僅規定基地出賣時，承租人有一同樣條件優先購買之權，並未限制承租人對於共有之際地避其共有人權不出受時使得主張優先購買之權，果係如此，則基地共有人將其應有部分分別獲先後出售時，承租人將無法獲得基地所有權，有違土地法第104條之意旨。故出租之共有基地共有人之一出售其應有部分時，基地承租人有一同樣條件優先購買之權，承租人此項優先購買權，且優

先於同法第34條之1第4項規定之他共有人優先購買權。  
A2：最高法院見解不一，有認為承購範圍限於承租範圍內之基地，另有認為不以房屋所坐落基地範圍為限。【106台上1622決】則認為，應區分是否有明確約定承租範圍，若有，以約定承租範圍為準；若無，以該房屋符合建築法規所需建築基地大小為準。

### 概念釐清

A、B、C三人共有土地：



$$\begin{array}{l} A : \frac{1}{3} \\ B : \frac{1}{3} \\ C : \frac{1}{3} \end{array}$$

★所謂的應有部分是在土地的每一個點上!!!

1. 共有物管理：

(1) 法條：

#### ☞ § 820【共有物管理】

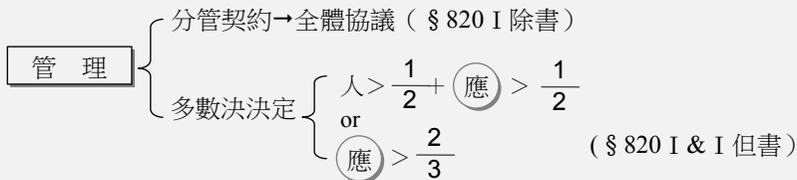
I 共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。（編按：立法目的：為促使共有物有效利用。）

- 救濟手段
- II 依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。（編按：避免多數決濫用。）
  - III 前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。
  - IV 共有人依第一項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。（編按：法定責任。）

Ⓜ 共有物之簡易修繕及其他保存行為<sup>32</sup>，得由各共有人單獨為之。

(編按：∵對全體均有利+不利負擔不會太大。)

費用負擔：§ 822 [原則：各按其應有部分分擔。  
例外：契約另有約定。]



(2)意義：共有物之應有部分散落在共有物上的任何一個點上，共有人之一若想要使用特定部分，縱使使用範圍未超過其應有部分比例，仍屬於侵害他共有人之應有部分，故一定要得到他共有人之同意。

(3)管理決定：

- ①分管約定：全體共有人決定。
- ②共有物管理：可多數決決定。
- ③簡易修繕、保存行為：單獨決定。

(4)共有物管理對第三人之效力：

⇒ § 826-1【分管契約對後讓人產生拘束力】

I 不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。

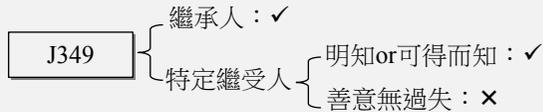
II 動產共有人間就共有物為前項之約定、決定或法院所為之裁定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，亦具有效力。

III 共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任。

<sup>32</sup> 保存行為，例如：中斷消滅時效、中斷取得時效之行為。

**Q**：分管契約或多數決定，是否拘束繼承人？

Ans：

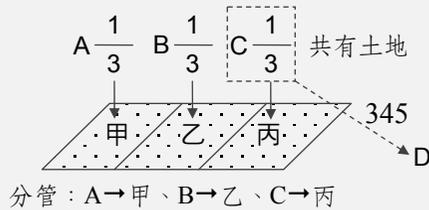


**實務見解補充**

★79年2<sup>th</sup>民事庭會議(三)

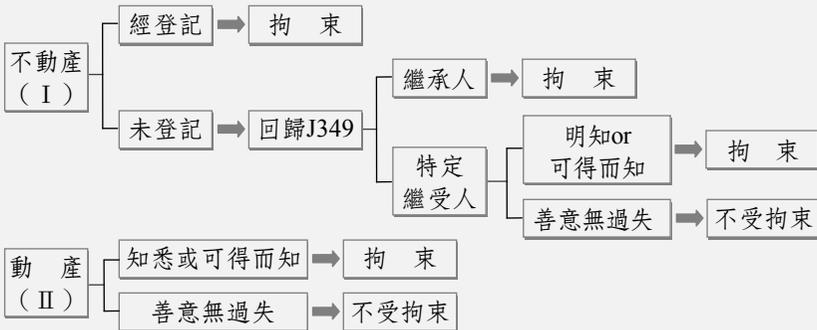
→共有土地之出租，既屬共有物管理行為，則應適用民法第820條第1項之規定。

ex



**Q**：C將1/3土地賣給D，請問D是否受ABC三人的分管契約拘束？

Ans：視分管契約是否登記而定。若經登記，則分管契約對D具有效力。



## 實務見解補充

## ★J349

→分管契約對受讓人仍繼續存在，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違。

## ★104台上463決

→公寓大廈買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈共有部分或其基地之空地由特定共有人使用者（此處即為共有部分約定專用之情形），除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束。

## ★105台上1733決

→民法第826條之1規定修正前，分管契約有無效力，依釋字第349號解釋意旨，應有部分受讓人若不知悉或無可得而知之情形，該分管契約對受讓人自不具有效力，該分管契約即因而歸於消滅，共有物之用益及管理應回復原來共有關係之狀態。

## (二)外部關係：

1. 意義：共有之外部關係為共有人就共有物對外部第三人之權利義務關係。

2. 對外行使權利：

- ┌ 原則：全體共同行使。
- └ 例外：單獨行使。

(1) 本於所有權之請求：

## ◎ § 821【共有物上返還請求權】

各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請

求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。

(2)債權請求權：若為可分之債，各共有人得「按其應有部分之比例」，各自向債務人請求；若為不可分之債，依民法§ 293 I 規定，各共有人得為全體共有人之利益向債務人請求。

實務見解補充

★司法院院字1950號

→應求命被告向共有人全體返還共有物之判決，不得請求僅向自己返還。

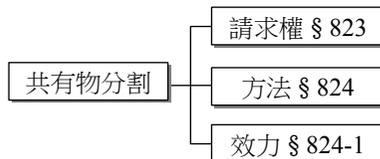
★101台上1996決

→按民法第821條規定，各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。所謂本於所有權之請求，係指民法第767條規定之物權的請求權而言，至債權的請求權，則不在民法第821條規定之列。

案例學習

ABC三人共有土地，被D占有，A可以本於所有權之請求單獨向D請求返還土地給ABC三人。

- Ans：1.所有人物上請求權 § 767? ✓  
2.不動產相鄰關係所生權利ex. § 787? ✓  
3.債權請求權? ✗→回歸侵權行為、不當得利等規定請求。



### (三) 共有物分割：

#### 1. 法條：

#### ➡ § 823【共有物分割之請求及限制】

I 各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割<sup>33</sup>或契約訂有不分割之期限者，不在此限。

II 前項約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。

III 前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。

2. 性質：形成權且未設除斥期間之規定，故得隨時請求分割。

#### 3. 禁止分割協議：

┌ 原則：本於契約自由原則，法律予以尊重。

└ 例外：動產→不得逾5年（逾5年者，縮短為5年）。

不動產→不得逾30年（逾30年者，縮短為30年）。

### 衍生探討

#### 何謂重大事由？

法院參酌具體情形認為該共有物之通常使用或其他管理已非可能，或共有難以繼續之情形。例如：共有物一部被徵收走，分管契約已經沒有履行的可能或契約有其他消滅事由。

**【分割請求權性質】** 形成權，無除斥期間之限制，所以得隨時請求分割以消滅共有關係，無時間限制。

<sup>33</sup> 例如：區分所有建築物之共同使用部分，為各區分所有人利用該建築物所不可或缺，其性質屬於因物之使用目的不能分割者（釋字第358號解釋文）。